

**SCOTIA AZUL SOCIEDAD  
DE LEASING INMOBILIARIO S.A.**

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021  
y por los años terminados en esas fechas

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

**SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.**

**CONTENIDO**

Informe de los Auditores Independientes

Estados de Situación Financiera

Estados de Resultados Integrales

Estados de Cambios en el Patrimonio

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

M\$ : Cifras expresadas en miles de pesos chilenos



## Informe de los Auditores Independientes

Señores Accionistas y Directores de  
Scotia Azul Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A.:

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Scotia Azul Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y 2021 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y las correspondientes notas a los estados financieros.

### ***Responsabilidad de la Administración por los estados financieros***

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con normas contables e instrucciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

### ***Responsabilidad del auditor***

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.



### **Opinión**

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Scotia Azul Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A. al 31 de diciembre de 2022 y 2021 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con normas contables e instrucciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jorge Maldonado G.', written over a horizontal line.

Jorge Maldonado G.

KPMG Ltda.

Santiago, 21 de febrero de 2023

**SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.**

Estados de Situación Financiera  
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

<b>Activos</b>	<b>Nota</b>	<b>2022 M\$</b>	<b>2021 M\$</b>
Efectivo y depósitos en bancos	5	6.856.709	2.547.985
Créditos y cuentas por cobrar a clientes	6(a)	23.600.887	24.602.864
Instrumentos de inversión disponibles para la venta	7	11.584.904	11.085.715
Impuestos diferidos	8(b)	4.255.513	6.810.355
Otros activos	9	1.466.032	1.420.009
Impuestos corrientes	8(a)	<u>329.404</u>	<u>-</u>
Total activos		<u>48.093.449</u>	<u>46.466.928</u>
<b>Pasivos:</b>			
Obligaciones con bancos	10	11.179.569	11.143.499
Otras obligaciones financieras	11	84	74
Impuestos corrientes	8(a)	-	117.291
Impuestos diferidos	8(b)	4.321.122	4.368.732
Provisiones	12	2.231.725	2.017.637
Otros pasivos	13	<u>139.358</u>	<u>352.977</u>
Total pasivos		<u>17.871.858</u>	<u>18.000.210</u>
<b>Patrimonio:</b>			
De los propietarios de la Sociedad:			
Capital	15(d.i)	2.309.048	2.309.048
Reservas	15(d.ii)	(104.239)	-
Cuentas de valoración	15(d.iii)	150.806	(14.344)
Utilidades retenidas:			
Utilidades retenidas de ejercicios anteriores	15(d.iv)	26.852.447	24.584.338
Utilidad del ejercicio	15(d.iv)	1.447.898	2.268.109
Menos: provisión para dividendos mínimos	15(d.iv)	<u>(434.369)</u>	<u>(680.433)</u>
Totales patrimonio		<u>30.221.591</u>	<u>28.466.718</u>
Totales pasivos y patrimonio		<u>48.093.449</u>	<u>46.466.928</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

**SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.**

Estados de Resultados Integrales del Período  
por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021

<b>Estado de resultados</b>	<b>Nota</b>	<b>2022 M\$</b>	<b>2021 M\$</b>
Ingresos por intereses y reajustes	16	8.428.988	5.672.494
Gastos por intereses y reajustes	16	<u>(1.791.528)</u>	<u>(1.484.128)</u>
Ingresos netos de intereses y reajustes		<u>6.637.460</u>	<u>4.188.366</u>
Ingresos por comisiones	17(a)	12.966	14.378
Gastos por comisiones	17(b)	<u>-</u>	<u>-</u>
Ingresos netos por comisiones		<u>12.966</u>	<u>14.378</u>
Utilidad neta de operaciones financieras	18	-	-
Otros ingresos operacionales	19(a)	<u>924.253</u>	<u>521.895</u>
Totales ingresos operacionales		7.574.679	4.724.639
Provisiones por activos riesgosos	20	<u>(354.865)</u>	<u>(130.571)</u>
Ingreso operacional neto		7.219.814	4.594.068
Remuneraciones y gastos del personal	21	-	-
Gastos de administración	22	(447.190)	(498.815)
Otros gastos operacionales	19(b)	<u>(2.535.959)</u>	<u>(1.606.841)</u>
Totales gastos operacionales		<u>(2.983.149)</u>	<u>(2.105.656)</u>
Resultado operacional		4.236.665	2.488.412
Resultado antes de impuesto a la renta		4.236.665	2.488.412
Impuesto a la renta	8(c)	<u>(2.788.767)</u>	<u>(220.303)</u>
Utilidad del ejercicio		<u>1.447.898</u>	<u>2.268.109</u>
<b>Otros resultados integrales</b>			
Utilidad del ejercicio		1.447.898	2.268.109
Variación por valorización de inversiones disponibles para la venta		<u>165.150</u>	<u>(1.341.889)</u>
Totales otros resultados integrales		<u>165.150</u>	<u>(1.341.889)</u>
Resultados integrales del ejercicio		<u><u>1.613.048</u></u>	<u><u>926.220</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

**SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.**

Estados de Cambios en el Patrimonio  
por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021

	Nota	Capital en acciones M\$	Reservas M\$	Cuentas de valoración (*) M\$	Utilidades retenidas M\$	Total M\$
Saldos al 1 de enero de 2022		2.309.048	-	(14.344)	26.172.014	28.466.718
Variación por valorización de inversiones disponibles para la venta (*)		-	-	165.150	-	165.150
Distribución de dividendos		-	-	-	-	-
Primera Aplicación CNC (**)		-	(104.239)	-	-	(104.239)
Reverso dividendos mínimos ejercicio anterior		-	-	-	680.433	680.433
Utilidad del ejercicio	15(d)	-	-	-	1.447.898	1.447.898
<b>Totales de resultados integrales del ejercicio</b>		<b>-</b>	<b>(104.239)</b>	<b>165.150</b>	<b>2.128.331</b>	<b>2.189.242</b>
Provisión para dividendos mínimos		-	-	-	(434.369)	(434.369)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>		<b>2.309.048</b>	<b>(104.239)</b>	<b>150.806</b>	<b>27.865.976</b>	<b>30.221.591</b>
	Nota	Capital en acciones M\$	Reservas M\$	Cuentas de valoración (*) M\$	Utilidades retenidas M\$	Total M\$
Saldos al 1 de enero de 2021		2.309.048	-	1.327.615	22.778.502	26.415.165
Variación por valorización de inversiones disponibles para la venta (*)		-	-	(1.341.959)	-	(1.341.959)
Distribución de dividendos		-	-	-	-	-
Reverso dividendos mínimos ejercicio anterior		-	-	-	1.805.836	1.805.836
Utilidad del ejercicio	15(d)	-	-	-	2.268.109	2.268.109
<b>Totales de resultados integrales del ejercicio</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1.341.959)</b>	<b>4.073.945</b>	<b>2.731.986</b>
Provisión para dividendos mínimos		-	-	-	(680.433)	(680.433)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b>		<b>2.309.048</b>	<b>-</b>	<b>(14.344)</b>	<b>26.172.014</b>	<b>28.466.718</b>

(\*) Corresponde al efecto del registro del valor razonable de la inversión en Bonos MINVU, neto de impuestos.

(\*\*) Corresponde a la primera aplicación del Compendio de Normas Contables emitido, que impacto la suspensión de reconocimiento de intereses y reajustes sobre base devengada neto de impuesto.

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

**SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.**

Estados de Flujos de Efectivo  
por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021

	Nota	2022 M\$	2021 M\$
Flujo originado por actividades de la operación:			
Utilidad (pérdida) del ejercicio		1.447.898	2.268.109
Cargos/(abonos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Provisiones sobre activos		(206.584)	801.553
Impuesto a la renta	8(c)	2.788.767	220.303
Otros castigos, provisiones y abonos que no representan flujo efectivo		2.054.376	(1.092.820)
Ingreso neto por intereses y reajustes		(5.300.895)	2.286.167
Flujos de caja de beneficios de explotación antes de los cambios:			
En activos y pasivos de operación		783.562	4.483.312
Los cambios en los activos y pasivos:			
Flujo originado por actividades de la operación:			
Aumento neto de crédito y cuentas por cobrar cliente		6.355.557	1.559.263
Disminución (aumento) neto de otros activos y pasivos		(2.519.130)	311.657
Subtotal por flujo operacional		<u>3.836.427</u>	<u>1.870.920</u>
Flujo originado por actividades de inversión:			
Aumento neto de instrumentos de inversión disponibles para la venta		<u>1.444.192</u>	<u>293.025</u>
Subtotal por flujo de actividades de inversión		<u>1.444.192</u>	<u>293.025</u>
Flujo originado por actividades de financiamiento:			
Préstamos obtenidos o pagados en bancos del país		<u>(1.755.457)</u>	<u>(7.105.210)</u>
Subtotal por flujo de actividades de financiamiento		<u>(1.755.457)</u>	<u>(7.105.210)</u>
Efectivo neto de actividades de operaciones		3.525.162	(4.941.265)
Flujo neto de efectivo		4.308.724	(457.953)
Saldo inicial de efectivo y equivalentes al efectivo		<u>2.547.985</u>	<u>3.005.938</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo		<u><u>6.856.709</u></u>	<u><u>2.547.985</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.



## SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

### ÍNDICE

(1)	Información general .....	8
(2)	Principales criterios contables utilizados .....	8
(3)	Cambios contables .....	25
(4)	Hechos relevantes .....	26
(5)	Efectivo y depósitos en bancos .....	26
(6)	Créditos y cuentas por cobrar a clientes .....	27
(7)	Instrumentos de inversión disponibles para la venta .....	30
(8)	Impuestos .....	31
(9)	Otros activos .....	33
(10)	Obligaciones con bancos .....	34
(11)	Otras obligaciones financieras .....	34
(12)	Provisiones .....	34
(13)	Otros pasivos .....	35
(14)	Contingencias, compromisos y responsabilidades .....	35
(15)	Patrimonio .....	36
(16)	Intereses y reajustes .....	38
(17)	Comisiones .....	39
(18)	Resultado de operaciones financieras .....	39
(19)	Otros ingresos y gastos operacionales .....	39
(20)	Provisiones por riesgo de crédito .....	40
(21)	Remuneraciones y gastos de personal .....	41
(22)	Gastos de administración .....	42
(23)	Operaciones con partes relacionadas .....	42
(24)	Valor razonable .....	44
(25)	Administración del riesgo .....	46
(26)	Securitización de activos .....	53
(27)	Hechos posteriores .....	55

## SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

### (1) Información general

Scotia Azul Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A. (en adelante “la Sociedad”) es una sociedad anónima cerrada constituida por escritura pública de fecha 3 de septiembre de 1996. Su objeto social es la adquisición de viviendas nuevas y usadas y la construcción de viviendas, para darlas en arrendamiento con promesa de compraventa y realizar todas las operaciones que la Ley N°19.281 y sus modificaciones permita a las sociedades inmobiliarias.

La Sociedad constituida como filial del Scotiabank Chile, tiene como finalidad principal complementar el giro del Banco Matriz y, en consecuencia, se encuentra sujeta a la fiscalización de la Comisión para el Mercado Financiero.

Los accionistas y su participación en la sociedad al 31 de diciembre de 2022 son los siguientes:

	Participación %
Scotiabank Chile	97,49
Conavicoop, Cooperativa Abierta de Vivienda	2,51

### (2) Principales criterios contables utilizados

#### (a) Bases de preparación

Los presentes estados financieros de Scotia Azul Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A., que comprenden la situación financiera, estados de resultados integrales, estados de cambios en el patrimonio y estados de flujos de efectivo, han sido preparados de acuerdo con las normas e instrucciones dispuestas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) y, para todas aquellas materias no tratadas por ella y en la medida en que no se contrapongan con sus instrucciones, con las normas técnicas emitidas por el Colegio de Contadores de Chile A.G. coincidentes con los estándares internacionales de contabilidad e información financiera acordados por el International Accounting Standards Board (IASB). En caso de existir discrepancias entre esos principios contables de general aceptación y los criterios contables emitidos por la CMF primarán estos últimos.

Los estados financieros fueron aprobados por el Directorio con fecha 21 de febrero de 2023.

## SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

### (2) Principales criterios contables utilizados, continuación

#### (b) Bases de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, con excepción de lo siguiente:

- Los instrumentos financieros disponibles para la venta con efecto en patrimonio.
- Los instrumentos financieros para negociación son valorizados al valor razonable con cambios en resultados.
- Los activos financieros disponibles para la venta son valorizados al valor razonable con cambios en el patrimonio.

#### (c) Moneda funcional

La Sociedad ha definido el peso chileno como su moneda funcional, debido a que constituye la moneda principal en la que se basan sus operaciones. Toda la información presentada en pesos ha sido redondeada a la unidad de mil más cercana (M\$).

#### (d) Activos y pasivos financieros

##### (i) Reconocimiento

Inicialmente, la Sociedad reconoce créditos y cuentas por cobrar a clientes, depósitos e instrumentos de deuda emitidos en la fecha en que se originaron. Las compras y ventas de activos financieros realizadas regularmente son reconocidas a la fecha de negociación en la que la Sociedad se compromete a comprar o vender el activo. Todos los otros activos y pasivos (incluidos activos y pasivos designados a valor razonable con cambio en resultados) son reconocidos inicialmente a la fecha de negociación en que la Sociedad se vuelve parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo o pasivo financiero es valorizado inicialmente al valor razonable más, en el caso de una partida no valorizada posteriormente al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que son atribuibles directamente a su adquisición o emisión.

##### (ii) Clasificación

Las políticas contables asociadas a cada clasificación se tratan en los puntos (f) (h) (i) y (k).

##### (iii) Compensación

Los activos o pasivos financieros son compensados y el monto neto es presentado en el estado de situación financiera cuando la Sociedad cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre la base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente. Los ingresos y gastos son presentados netos sólo cuando lo permiten las normas de contabilidad, o en el caso de las ganancias y pérdidas que surjan de un grupo de transacciones similares como la actividad de negociación de la Sociedad.

## SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

### (2) Principales criterios contables utilizados, continuación

#### (d) Activos y pasivos financieros, continuación

##### (iv) Baja

La Sociedad da de baja en su estado de situación un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales por el activo financiero durante una transacción en que se transfieren todos los riesgos y beneficios de propiedad del activo financiero.

Cuando se da de baja un activo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo (o el valor en libros asignado a la porción del activo transferido), y la suma de (i) la contraprestación recibida (incluyendo cualquier activo nuevo obtenido menos cualquier pasivo nuevo asumido) y (ii) cualquier ganancia o pérdida acumulativa que haya sido reconocida en el otro resultado integral, se reconoce como resultados.

La Sociedad elimina de su estado de situación financiera un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales hayan sido pagadas, canceladas o expiradas.

##### (v) Medición al costo amortizado

Por costo amortizado se entiende el costo de adquisición de un activo o de un pasivo financiero corregido en más o en menos, según sea el caso, por los reembolsos del capital, más o menos la amortización acumulada (calculada con el método de la tasa de interés efectiva) de cualquier diferencia entre el monto inicial y el valor de reembolso en el vencimiento, y menos cualquier disminución por deterioro.

##### (vi) Medición de valor razonable

Valor razonable es el monto por el cual puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en condiciones de independencia mutua.

Cuando está disponible, la Sociedad estima el valor razonable de un instrumento usando precios cotizados en un mercado activo para ese instrumento. Un mercado es denominado como activo si los precios cotizados se encuentran fácil y regularmente disponibles y representan transacciones reales y que ocurren regularmente sobre una base independiente.

Si el mercado de un instrumento financiero no fuera activo, la Sociedad determinará el valor razonable utilizando una técnica de valoración. Entre las técnicas de valoración se incluyen el uso de transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, si estuvieran disponibles, así como las referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente igual, el descuento de los flujos de efectivo y los modelos de fijación de precio de opciones.

## SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

### (2) Principales criterios contables utilizados, continuación

#### (d) Activos y pasivos financieros, continuación

##### (vi) Medición de valor razonable, continuación

La técnica de valoración escogida hace uso, en el máximo grado, de informaciones obtenidas en el mercado, utilizando la menor cantidad posible de datos estimados por la Sociedad, incorpora todos los factores que considerarían los participantes en el mercado para establecer el precio, y debe ser coherente con las metodologías económicas generalmente aceptadas para calcular el precio de los instrumentos financieros. Las variables utilizadas por la técnica de valoración representan de forma razonable expectativas de mercado y reflejan los factores de rentabilidad y riesgos inherentes al instrumento financiero. Periódicamente, la Sociedad revisa la técnica de valoración y comprueba su validez utilizando precios procedentes de cualquier transacción reciente y observable de mercado sobre el mismo instrumento o que estén basados en cualquier dato de mercado observable y disponible.

La mejor evidencia del valor razonable de un instrumento financiero, al proceder a reconocerlo, es el precio de la transacción (es decir, el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida) a menos que el valor razonable de ese instrumento se pueda poner mejor de manifiesto mediante la comparación con otras transacciones de mercado reales observadas sobre el mismo instrumento (es decir, sin modificar o presentar de diferente forma el mismo) o mediante una técnica de valoración cuyas variables incluyan solamente datos de mercado observables. Cuando el precio de la transacción entrega la mejor evidencia de valor razonable en el reconocimiento inicial, el instrumento financiero es valorizado inicialmente al precio de la transacción.

##### (vii) Identificación y medición de deterioro

La Sociedad evalúa en cada fecha del estado de situación financiera si existe evidencia objetiva de que los activos financieros valorizados al valor razonable con cambios en resultados están deteriorados. Estos activos financieros están deteriorados si existe evidencia objetiva que demuestre que un evento que causa la pérdida haya ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento tiene un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero que pueda ser estimado con fiabilidad.

La evidencia objetiva de que un activo financiero está deteriorado incluye impagos o moras de parte del prestatario, indicaciones de que un prestatario o emisor entre en bancarota, la desaparición de un mercado activo para un instrumento, u otros datos observables relacionados con un grupo de activos tales como cambios adversos en el estado de los pagos de los prestatarios o emisores incluidos en la Sociedad, o las condiciones económicas que se correlacionen con impagos en los activos de la Sociedad. Además, un descenso significativo o prolongado en el valor razonable de una inversión en un instrumento de patrimonio por debajo de su costo también es una evidencia objetiva de deterioro del valor.

## SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

### (2) Principales criterios contables utilizados, continuación

#### (d) Activos y pasivos financieros, continuación

##### (vii) Identificación y medición de deterioro, continuación

Las pérdidas por deterioro en activos reconocidos a costo amortizado, es la diferencia entre el valor en libros del activo financiero y el valor presente de los pagos futuros descontados a la tasa de interés efectiva original del activo. Las pérdidas son reconocidas en resultados y reflejadas en la cuenta provisión de colocaciones contra créditos y cuentas por cobrar a clientes.

La Sociedad utiliza modelos o métodos basados en el análisis grupal de los deudores para constituir las provisiones de colocaciones. La evaluación grupal es utilizada para analizar un alto número de operaciones cuyos montos individuales son bajos. La Sociedad, utiliza un modelo que determina la provisión basada en el concepto de pérdida esperada de un crédito.

Las pérdidas por deterioro en inversiones disponibles para la venta son reconocidas transfiriendo a resultados las pérdidas acumuladas que hayan sido reconocidas directamente en el patrimonio neto. Las pérdidas acumuladas que hayan sido eliminadas del patrimonio neto y reconocidas en el resultado del período, es la diferencia entre el costo de adquisición, neto de cualquier reembolso del principal o amortización del mismo, y el valor razonable actual, menos cualquier pérdida por deterioro previamente reconocida en el resultado del período. Los cambios en las provisiones por deterioro atribuibles a valor temporal se ven reflejados como un componente del ingreso por intereses.

Si en un período posterior, el valor razonable de un instrumento de deuda deteriorado disponible para la venta aumenta y este aumento puede ser relacionado de forma objetiva con un evento ocurrido después de que la pérdida por deterioro del valor es reconocida en el resultado del período, esta es reversada y el monto de la reversión es reconocido en resultados. Sin embargo, cualquier recuperación posterior en el valor razonable de un instrumento de patrimonio clasificado como disponible para la venta, será reconocida directamente en el resultado del período.

#### (e) Efectivo y equivalentes de efectivo

Para efectos de los estados de flujo de efectivo, se ha considerado como efectivo y equivalentes de efectivo, el efectivo, los depósitos en Bancos y aquellas inversiones de corto plazo que se efectúan como parte de la administración habitual de los excedentes de caja y que se pueden convertir rápidamente en montos de efectivo conocidos, con plazo de vencimiento igual o menor a tres meses desde su fecha de adquisición.

## SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

### (2) Principales criterios contables utilizados, continuación

#### (f) Créditos y cuentas por cobrar a clientes

Este rubro se compone principalmente de activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no están cotizados en un mercado activo y que la Sociedad no tiene la intención de vender inmediatamente o en el corto plazo. Se consideran crédito y cuentas por cobrar a clientes los saldos por operaciones de leasing financiero y cuentas por cobrar originadas por operaciones propias del giro de la Sociedad.

En general, las operaciones clasificadas en este rubro se reconocen inicialmente a su valor razonable, incluyendo los costos de transacción asociados, y posteriormente son valoradas a costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva.

En lo que respecta a las provisiones por riesgo de crédito, para su constitución se utilizan métodos de evaluación grupal para los créditos de bajo monto con características similares correspondientes a personas naturales.

Los resultados de estas provisiones se informan en el rubro "Provisiones por activos riesgosos" en los estados de resultados integrales.

Los créditos deteriorados son castigados cuando se consideran incobrables o cuando transcurre un tiempo prudencial sin que se obtenga su recuperación. Para estos efectos, se castiga el saldo del crédito registrado en el activo con cargo a las provisiones por riesgo de crédito constituidas. Las recuperaciones posteriores de créditos castigados se acreditan al rubro provisiones por riesgo de crédito del estado de resultados.

#### (g) Provisiones por riesgo de crédito

La Sociedad ha constituido las provisiones necesarias para cubrir los riesgos de pérdida de los activos, el modelo interno utilizado se basa en un porcentaje de provisión según el tramo de cuotas mora, tal como se describe en la nota 25 (f) de los presentes estados financieros.

Al 31 de diciembre 2022 se obtuvo una provisión por MM\$398 con un índice de riesgo de 1,69%, este valor se compara con el monto obtenido mediante la matriz estándar que indica la CMF, en donde se obtuvo una provisión por MM\$87 con un índice de riesgo de 0,37%. El método asignado para cálculo de provisiones es el interno, ya que muestra un mayor volumen de provisión.

Al 31 de diciembre 2021 se obtuvo una provisión por MM\$273 con un índice de riesgo de 1.12%, este valor se compara con el monto obtenido mediante la matriz estándar que indica la CMF, en donde se obtuvo una provisión por MM\$96 con un índice de riesgo de 0.39%. El método asignado para cálculo de provisiones es el interno, ya que muestra un mayor volumen de provisión.

## SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

### (2) Principales criterios contables utilizados, continuación

#### (h) Instrumentos para negociación

Al 31 de diciembre de 2022 la sociedad no presenta activos mantenidos hasta el vencimiento.

#### (i) Instrumentos de inversión

Los instrumentos de inversión de la Sociedad son valorizados inicialmente al valor razonable más, en el caso de los instrumentos de inversión que no se encuentran al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directa incrementales, y posteriormente contabilizados dependiendo de su clasificación, mantenidos hasta su vencimiento, valor razonable con cambios en resultados o disponible para la venta.

##### (i) Mantenido hasta el vencimiento

Las inversiones mantenidas hasta el vencimiento son activos financieros no derivados, cuyos cobros son de cuenta fija o determinable y cuyos vencimientos son fijos, y además la entidad tiene tanto la intención efectiva como la capacidad de conservarlos hasta su vencimiento y que no son designados como al valor razonable con cambios en resultados o como disponibles para la venta.

Las inversiones mantenidas hasta el vencimiento son llevadas al costo amortizado usando el método de interés efectivo. Cualquier venta o reclasificación de un monto más que insignificante de inversiones mantenidas hasta el vencimiento no cercanas a sus vencimientos, resultaría en la reclasificación de todas las inversiones mantenidas hasta el vencimiento como disponibles para la venta y además resultaría en impedir que la Sociedad pueda utilizar la clasificación de instrumentos de inversión como mantenidos hasta el vencimiento durante ese y los próximos 2 años financieros.

No obstante, rentas o reclasificaciones en las siguientes circunstancias, no resultaría en contabilizar una reclasificación según antes descritas:

- Ventas o reclasificaciones cuya fecha están muy cerca a la fecha de vencimiento del instrumento, que cualquier cambio en tasas de mercado no tuviera un efecto significativo en el valor razonable del respectivo instrumento financiero.
- Ventas o reclasificaciones ocurridas luego que la Sociedad haya cobrado sustancialmente el capital original de la inversión.
- Ventas o reclasificaciones atribuibles a eventos no recurrentes que están fuera del control de la Sociedad y cuyos efectos no pudieron ser medidos de forma fiable.

##### (ii) Valor razonable con cambios en resultados

La Sociedad designa algunos de los instrumentos de inversión a valor razonable con los cambios en el valor razonable reconocidos inmediatamente en resultados.



## SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

### (2) Principales criterios contables utilizados, continuación

#### (i) Instrumentos de inversión, continuación

##### (iii) Disponible para la venta

Las inversiones disponibles para la venta son inversiones (no consideradas como instrumento derivado) que son designadas como disponibles para la venta o no son clasificadas en otra categoría de activos financieros. Las inversiones de renta variable no cotizadas, cuyo valor razonable no puede ser medido con fiabilidad son llevadas al costo. Todas las otras inversiones disponibles para la venta son registradas a valor razonable.

El ingreso por intereses en inversiones de renta fija es reconocido en resultados usando el método de interés efectivo. El ingreso por dividendos en inversiones de renta variable es reconocido en resultados cuando la Sociedad tiene derechos sobre el dividendo. Las utilidades y pérdidas por efecto cambiario de inversiones de renta fija disponibles para la venta son reconocidas en resultados.

Otros cambios en el valor razonable son reconocidos directamente en patrimonio hasta que la inversión sea vendida o se deteriore, en cuyo caso las ganancias y pérdidas acumuladas previamente reconocidas en el patrimonio son reconocidas en resultados. En este rubro se encuentran clasificados los Bonos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU).

#### (j) Otros activos

Incluyen principalmente los siguientes conceptos:

##### (i) Viviendas adquiridas

Corresponde a viviendas disponibles para la venta adquiridas a sociedades securitizadoras y que corresponden al activo subyacente de contratos previamente cedidos por la Sociedad, a los que se puso término anticipado por incumplimiento del arrendatario promitente comprador. Se valorizan al menor valor entre su costo de adquisición y su valor de venta estimado.

##### (ii) Bonos securitizados subordinados

La Sociedad ha adquirido bonos securitizados subordinados emitidos por patrimonios separados, cuyos activos subyacentes corresponden a contratos de leasing habitacional originados y cedidos por Scotia Azul Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A.

Estos bonos se registran a su costo amortizado menos su deterioro. Este se mide utilizando un modelo de descuento de los flujos de caja netos que considera flujos contractuales netos de tasas de prepago, tasas de incumplimiento esperadas, pago de deuda senior y gastos asociados al negocio de la securitización. Adicionalmente se considera información interna del comportamiento de la cartera y sus viviendas.

## SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

### (2) Principales criterios contables utilizados, continuación

#### (k) Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

El impuesto a la renta está compuesto por impuestos corrientes e impuestos diferidos.

El impuesto corriente es el impuesto esperado por pagar en relación a la renta imponible del ejercicio, usando tasas impositivas aprobadas o sustancialmente aprobadas a la fecha del estado de situación financiera, además de cualquier ajuste a la cantidad por pagar del gasto por impuesto a la renta relacionado con años anteriores.

La Sociedad, reconoce cuando corresponde, activos y pasivos por impuestos diferidos, por la estimación futura de los efectos tributarios atribuibles a diferencias entre los valores contables de los activos o pasivos y sus valores tributarios (diferencias temporales). La medición de los activos o pasivos por impuestos diferidos se efectúa en base a la tasa de impuesto que se encuentre vigente o sustancialmente vigente a la fecha del estado de situación financiera, tasa que se debe aplicar en relación al año en que se estima que tales diferencias temporales se reversen.

El impuesto diferido es reconocido en resultados, excepto en el caso que esté relacionado con partidas reconocidas directamente en el patrimonio, en cuyo caso es reconocido en el mismo.

Un activo por impuestos diferidos es reconocido en la medida en que sea probable que las ganancias imponibles futuras estén disponibles en el momento en que la diferencia temporal pueda ser utilizada. Los activos por impuestos diferidos son revisados en cada fecha del estado de situación financiera y son reducidos en la medida que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados sean realizados.

#### (l) Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros requiere que la administración realice juicios, estimaciones e hipótesis que afecten la aplicación de las políticas de contabilidad y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos presentados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente por la Alta Administración. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

En particular, la información sobre los rubros más significativos de estimación de incertidumbres y juicios críticos en la aplicación de políticas contables y que tienen efectos más importantes sobre los montos reconocidos en los estados financieros, es incluida en las siguientes notas:

- Nota 6: Créditos y cuentas por cobrar a clientes.
- Nota 8: Impuestos.
- Nota 12: Provisiones.
- Nota 20: Provisiones por riesgo de crédito.

## SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

### (2) Principales criterios contables utilizados, continuación

#### (m) Ingresos y gastos por intereses y reajustes

Los ingresos y gastos por intereses son reconocidos en el estado de resultados sobre base devengada, usando el método de la tasa de interés efectiva.

Los reajustes corresponden principalmente a la indexación por la variación de la Unidad de Fomento (UF), cuyo valor es de \$35.110,98 al 31 de diciembre de 2022 (\$30.991,74 en 2021).

La Sociedad suspende sobre base devengada el reconocimiento de ingresos por intereses y reajustes de las colocaciones deterioradas con alto riesgo de irrecuperabilidad, lo anterior sucede luego de 90 días desde la fecha de mora del contrato.

#### (n) Ingresos y gastos por comisiones

Las comisiones financieras directamente asociadas a la generación de ciertos activos y pasivos financieros forman parte de la valorización inicial de los mismos mediante su consideración en la determinación de la tasa de interés efectiva.

Los ingresos y gastos por comisiones son reconocidos sobre base devengada.

Los ingresos percibidos anticipadamente y gastos pagados por adelantado, relacionados con comisiones por servicios a prestar o recibir en un período futuro, son traspasados a resultados linealmente durante el tiempo que contractualmente cubre el pago y el cobro.

Los ingresos y gastos por comisiones que se generen por la prestación de un servicio determinado se reconocen en resultados a medida que se presten los servicios.

#### (o) Provisiones

Las provisiones son pasivos en los que existe incertidumbre acerca de su cuantía o vencimiento. Estas provisiones se reconocen en el estado de situación cuando se cumplen los siguientes requisitos en forma copulativa:

- Es una obligación actual como resultado de hechos pasados.
- A la fecha de los estados financieros es probable que la Sociedad tenga que desprenderse de recursos para cancelar la obligación.
- La cuantía de estos recursos pueda medirse de manera fiable.

## SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

### (2) Principales criterios contables utilizados, continuación

#### (p) Deterioro de activos no financieros

El valor en libros de los activos no financieros de la Sociedad es revisado en cada fecha de presentación para determinar si existen indicios de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el monto a recuperar del activo.

El monto recuperable de un activo es el valor mayor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los costos de venta. Para determinar el valor en uso, se descuentan los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las valoraciones actuales del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos que puede tener en el activo.

Se reconoce una pérdida por deterioro si el valor en libros de un activo sobrepasa su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en períodos anteriores son evaluadas en cada fecha de presentación en búsqueda de cualquier indicio de que la pérdida haya disminuido o haya desaparecido. Una pérdida por deterioro se reversa si ha ocurrido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto recuperable. Una pérdida por deterioro es revertida solo en la medida que el valor en libro del activo no exceda el monto en libros que habría sido determinado, neto de depreciación o amortización, si no hubiera sido reconocida ninguna pérdida por deterioro.

#### (q) Distribución de dividendos

El Artículo N°79 de la Ley de Sociedades Anónimas de Chile establece que, salvo acuerdo diferente adoptado en la junta respectiva, por la unanimidad de las acciones emitidas, las sociedades anónimas deberán distribuir anualmente como dividendo en dinero a sus accionistas, a prorrata de sus acciones o en la proporción que establezcan los estatutos, a lo menos el 30% de las utilidades líquidas de cada ejercicio, excepto cuando corresponda absorber pérdidas acumuladas provenientes de ejercicios anteriores.

## SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

### (2) Principales criterios contables utilizados, continuación

#### (r) Transacciones con partes relacionadas

La Sociedad revela en notas a los estados financieros las transacciones y saldos con partes relacionadas, informando separadamente las transacciones con empresas o personas con influencia significativa o que tengan participación en la Sociedad, el personal clave de la Administración y otras partes relacionadas con la Sociedad. Transacciones con partes relacionadas es toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre partes relacionadas, con independencia de que se cobre o no un precio.

Las transacciones con partes relacionadas durante el período 2022 y 2021, están de acuerdo a los contratos respectivos y se efectuaron en condiciones de mercado para operaciones similares.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, todos los saldos vigentes con estas partes relacionadas, son valorizados en condiciones de independencia mutua y deben ser liquidados en efectivo dentro del período establecido. Ninguno de los saldos está garantizado y corresponden exclusivamente a operaciones del giro, sometidas a los procesos de negocio de la Sociedad.

#### (s) Reclasificaciones

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad no ha efectuado reclasificaciones que tengan un impacto significativo que afecten la presentación de estos estados financieros.

#### (t) Nuevos pronunciamientos contables

##### Pronunciamientos contables vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables modificados son de aplicación obligatoria a partir de los períodos iniciados el 1 de enero de 2022:

##### **Modificaciones a las NIIF**

- Contratos Onerosos – Costos de Cumplimiento de un Contrato (Modificaciones a la NIC 37)
- Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020 (Modificaciones a las NIIF 1, NIC 9 y NIC 41)
- Propiedad, Planta y Equipos – Ingresos antes del uso previsto (Modificaciones a la NIC 16)
- Referencia al Marco Conceptual (Modificaciones a la NIIF 3)

##### Pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables emitidos son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2022, y no han sido aplicados en la preparación de estos estados financieros. La Sociedad tiene previsto adoptar los pronunciamientos contables que les correspondan en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

## SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

### (2) Principales criterios contables utilizados, continuación

#### (t) Nuevos pronunciamientos contables, continuación

##### Pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes, continuación

Nueva NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17 Contratos de Seguro	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Esta fecha incluye la exención de las aseguradoras con respecto a la aplicación de la NIIF 9 para permitirles implementar la NIIF 9 y la NIIF 17 al mismo tiempo. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican la NIIF 9 y la NIIF 15 en o antes de esa fecha.
Modificaciones a las NIIF	
Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes (Modificaciones a la NIC 1)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
Revelaciones de políticas contables (Modificaciones a la NIC 1 y Declaración de Práctica 2 Elaboración de Juicios Relacionados con la Materialidad)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
Definición de Estimación Contable (Modificaciones a la NIC 8)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada y será aplicada prospectivamente a los cambios en las estimaciones contables y cambios en las políticas contables que ocurran en o después del comienzo del primer período de reporte anual en donde la compañía aplique las modificaciones.
Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una única transacción (Modificaciones a la NIC 12)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
Aplicación inicial de la NIIF 17 y la NIIF 9 – Información Comparativa (Modificaciones a la NIIF 17)	La modificación es aplicable a partir de la aplicación de la NIIF 17 Contratos de Seguro
Pasivos por Arrendamientos en una Venta con Arrendamiento Posterior (Modificaciones a la NIIF 16)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada.
Pasivos No Corrientes con Covenants (Modificaciones a la NIC 1)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024.

No se espera que estos pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes tengan un impacto significativo sobre los estados financieros de la Sociedad.

## SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

### (2) Principales criterios contables utilizados, continuación

#### (t) Nuevos pronunciamientos contables, continuación

##### (i) Pronunciamientos contables vigentes

#### **Modificaciones a las NIIF**

##### ***Contratos Onerosos – Costos de Cumplimiento de un Contrato (Modificaciones a la NIC 37)***

Con el objetivo de aclarar los tipos de costos que una compañía incluye como costos de cumplimiento de un contrato al momento de evaluar si un contrato es oneroso, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (el Consejo) emitió en mayo de 2020 la modificación a la NIC 37 Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes. Como consecuencia de esta modificación, las entidades que actualmente aplican el enfoque de “costos incrementales”, se verán en la necesidad de reconocer provisiones más grandes y una mayor cantidad de contratos onerosos.

La modificación aclara que los costos de cumplimiento de un contrato comprenden:

- los costos incrementales, por ejemplo: mano de obra directa y materiales; y
- una asignación de otros costos directos, por ejemplo: la asignación de un gasto de depreciación de un ítem de Propiedad, Planta y Equipos usado para el cumplimiento de un contrato.

A la fecha de aplicación inicial, el efecto acumulado de la aplicación de esta modificación a la Norma es reconocido en los saldos iniciales como un ajuste a las utilidades retenidas o cualquier otra partida en el patrimonio, según corresponda.

La Administración no ha determinado el potencial impacto de la aplicación de esta modificación sobre sus estados financieros.

#### **Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020**

Como parte del proceso de realizar cambios no urgentes pero necesarios a las Normas NIIF, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (el Consejo), emitió las Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020.

Las modificaciones incluyen:

- NIIF 9 Instrumentos Financieros. La modificación aclara que, para el propósito de realizar la “prueba del 10 por ciento” para dar de baja los pasivos financieros, al determinar las comisiones pagadas netas de las comisiones cobradas, un prestatario solo debe considerar las comisiones pagadas o recibidas entre el prestatario y el prestamista, incluyendo las comisiones pagadas o recibidas por el prestatario o prestamista en nombre de un tercero.

La Administración no ha determinado el potencial impacto de la aplicación de esta modificación sobre sus estados financieros.

## SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

### (2) Principales criterios contables utilizados, continuación

#### (t) Nuevos pronunciamientos contables, continuación

##### (ii) Pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes

#### Modificaciones a las NIIF

##### *Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes (Modificación a la NIC 1)*

Con el objetivo de fomentar la uniformidad de aplicación y aclarar los requisitos para determinar si un pasivo es corriente o no corriente, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ha modificado la NIC 1 Presentación de Estados Financieros. Como consecuencia de esta modificación, las entidades deben revisar sus contratos de préstamos para determinar si su clasificación cambiará.

Las modificaciones incluyen lo siguiente:

- El derecho a aplazar la cancelación debe estar fundamentado: la NIC 1 actual establece que las entidades clasifican un pasivo como corriente cuando no tienen un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa. Como parte de sus modificaciones, el IASB ha suprimido el requisito de que el derecho sea incondicional y, en su lugar, señala que el derecho a aplazar la cancelación debe estar fundamentado y existir al final del ejercicio sobre el que se informa.
- La clasificación de las líneas de crédito renovables puede cambiar: las entidades clasifican un pasivo como no corriente si tienen derecho a aplazar su cancelación durante al menos doce meses a partir del final del ejercicio sobre el que se informa. Ahora, el IASB ha aclarado que el derecho a aplazar existe únicamente si la sociedad cumple las condiciones especificadas en el acuerdo de préstamo al final del ejercicio sobre el que se informa, incluso aunque el prestamista no verifique el cumplimiento hasta una fecha posterior.
- Pasivos con características de cancelación de patrimonio: en las modificaciones se señala que la cancelación de un pasivo incluye el traspaso de los instrumentos de patrimonio propios de la entidad a la otra parte. La modificación aclara la forma en que las entidades clasifican un pasivo que incluye una opción de conversión de la otra parte, que podría reconocerse como patrimonio o como pasivo de forma separada con respecto al componente de pasivo previsto en la NIC 32 Instrumentos Financieros: Presentación.

La modificación es efectiva, de forma retroactiva, para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 1 de enero de 2023. Se permite su aplicación anticipada. No obstante, las sociedades considerarán incluir la información a revelar de conformidad con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores en sus siguientes estados financieros anuales.

La Administración no ha determinado el potencial impacto de la aplicación de esta modificación sobre sus estados financieros.



## SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

### (2) Principales criterios contables utilizados, continuación

#### (t) Nuevos pronunciamientos contables, continuación

##### (ii) Pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes, continuación

#### **Revelaciones de políticas contables (Modificaciones a la NIC 1 y Declaración de Práctica 2 Elaboración de Juicios relacionados con la Materialidad)**

En octubre de 2018, el Consejo perfeccionó la definición de materialidad de manera que fuese más fácil de entender y de aplicar. Esta definición está alineada con todo el marco NIIF incluyendo el marco conceptual. Los cambios en la definición de la materialidad complementan la Declaración de Práctica 2 Elaboración de Juicios relacionados con la Materialidad, no obligatoria, emitida por el Consejo en el 2017, que señala un procedimiento de cuatro pasos que pueden ser utilizados como ayuda para hacer juicios de materialidad en la preparación de los estados financieros.

En febrero de 2021, el Consejo emitió las modificaciones a la NIC 1 Presentación de los Estados Financieros y una actualización de la Declaración de Práctica 2.

Las modificaciones incluyen los siguientes:

- Requiere a las compañías la revelación de sus políticas contables materiales en vez de las políticas contables significativas;
- Aclaran que las políticas contables relacionadas con transacciones inmateriales, otros eventos o condiciones son en sí inmateriales y por lo tanto no necesitan ser reveladas;
- Aclaran que no todas las políticas contables que están relacionadas con transacciones materiales, otros eventos o condiciones, son en sí materiales para los estados financieros de la compañía.

Las modificaciones a la Declaración Práctica 2, incluyen dos ejemplos adicionales en la aplicación de la materialidad en las revelaciones de las políticas contables.

La Administración no ha determinado el potencial impacto de la aplicación de esta modificación sobre sus estados financieros.

#### **Definición de estimación contable (Modificaciones a la NIC 8)**

En febrero de 2021, el Consejo emitió las modificaciones a la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores, para aclarar como las compañías deben distinguir entre cambios en las políticas contables y cambios en estimaciones contables, teniendo como foco principal la definición y aclaratorias de las estimaciones contables.

## SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

### (2) Principales criterios contables utilizados, continuación

#### (t) Nuevos pronunciamientos contables, continuación

##### (ii) Pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes, continuación

#### **Definición de estimación contable (Modificaciones a la NIC 8), continuación**

Las modificaciones aclaran la relación entre las políticas y las estimaciones contables, especificando que una compañía desarrolla una estimación contable para alcanzar el objetivo previamente definido en una política contable.

La Administración no ha determinado el potencial impacto de la aplicación de esta modificación sobre sus estados financieros.

#### **Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una única transacción (Modificaciones a la NIC 12)**

En mayo de 2021, el Consejo emitió las modificaciones a la NIC 12 Impuesto diferido relacionados con activos y pasivos que surgen de una única transacción, para aclarar como las compañías deben contabilizar el impuesto diferido en cierto tipo de transacciones en donde se reconoce un activo y un pasivo, como por ejemplo arrendamientos y obligaciones por retiro de servicio.

Las modificaciones reducen el alcance de la exención en el reconocimiento inicial de modo que no se aplica a transacciones que dan lugar a diferencias temporarias iguales y compensatorias. Como resultado, las compañías necesitarán reconocer un activo por impuestos diferidos y un pasivo por impuestos diferidos por las diferencias temporarias que surjan en el reconocimiento inicial de un arrendamiento y una obligación por retiro de servicio.

La Administración no ha determinado el potencial impacto de la aplicación de esta modificación sobre sus estados financieros.

#### **Aplicación inicial de la NIIF 17 y la NIIF 9 – Información comparativa (Modificaciones a la NIIF 17)**

En diciembre de 2021, el Consejo emitió las modificaciones a la NIIF 17 Aplicación inicial de la NIIF 17 y la NIIF 9 – Información comparativa, con el objeto de aliviar las complejidades operacionales entre la contabilización de los pasivos por contratos de seguros y los activos financieros relacionados en la aplicación inicial de la NIIF 17.

Las modificaciones permiten que la presentación de la información comparativa de los activos financieros relacionados con los contratos de seguro sea presentada de manera consistente con lo establecido en la Norma Internacional de Información Financiera 9 (NIIF 9) Instrumentos Financieros.

## SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

### (3) Cambios contables

Con fecha 1 de enero de 2022, entró en vigencia el nuevo Compendio de Normas Contables emitido por la CMF. Esta norma impactó los estados financieros de la Sociedad, en el criterio aplicado para suspensión del reconocimiento de los intereses y reajustes sobre base devengada.

A continuación, se presentan los impactos registrados en enero de 2022 por la aplicación de los cambios normativos vigentes a partir de este período, de acuerdo con el Capítulo E del CNC para bancos.

#### a) Suspensión del reconocimiento de ingresos sobre base devengada

Corresponde a la aplicación del Capítulo B-2 del nuevo CNC para bancos, en el cual se define que los bancos deberán dejar de reconocer ingresos sobre base devengada, cuando el crédito o una de sus cuotas haya cumplido 90 días de atraso en su pago.

La suspensión del reconocimiento de ingresos sobre base devengada implica que, desde la fecha en que debe suspenderse y hasta que esos créditos dejen de estar en cartera deteriorada, los respectivos activos no serán incrementados con los intereses, reajustes o comisiones en el Estado de Situación Financiera y no se reconocerán ingresos por esos conceptos en el Estado del Resultado, salvo que sean efectivamente percibidos.

La Sociedad reconoció un abono neto en Créditos y cuentas por cobrar a clientes por un monto ascendente a M\$127.225.

#### b) Impuestos diferidos

Asociado a los ajustes de primera aplicación antes descritos, se generaron efectos en la determinación de los impuestos diferidos. El cargo por los activos por Impuestos diferido fue M\$22.986.

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2022, no han ocurrido otros cambios contables significativos que afecten la presentación de estos estados financieros.

A continuación, se resumen los efectos en la cuenta de Patrimonio "Otras reservas":

Conciliación patrimonio - Ajuste primera aplicación	2022 M\$	Total M\$
Colocaciones para vivienda - suspensión del devengo	(127.225)	(127.225)
Activos por impuestos diferidos	22.986	22.986
Totales	<u>(104.239)</u>	<u>(104.239)</u>

## SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

### (4) Hechos relevantes

En sesión ordinaria de Directorio, celebrada con fecha 29 de julio de 2022, se da a conocer la renuncia de la Sr. Sergio Donoso Pérez a su cargo de Director asumiendo las funciones de Director Titular el señor José Antonio Soffia Ahumada.

En Junta Ordinaria de Accionistas, celebrada con fecha 25 de marzo de 2022 se procedió a la renovación total del Directorio de la Sociedad conforme a lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley N°18.046. En dicha junta, se conoció y trató las siguientes materias:

- Aprobación del estado de situación general, estados de otros resultados integrales e informe de los auditores externos KPMG Auditores Consultores Limitada por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.
- El presidente comentó a la junta sobre las utilidades correspondientes al ejercicio 2021 que ascienden a \$2.268.108.685 y propone no distribuir dichas utilidades ya que existen obligaciones a corto plazo.
- Designar a KPMG Auditores Consultores Limitada como auditores externos de la Sociedad para el período 2022.

Durante el mes de enero de 2022 se da a conocer la renuncia del Sr. Álvaro Cumsille Capponi a su cargo de Director Titular, por lo que, el Directorio de la Sociedad, queda integrado por José Miguel Abukhalil, Sergio Donoso Pérez, Juan Pablo Román Rodríguez, Rodrigo Petric Araos, Alfonso Lecaros Eyzaguirre y Luis Molina Aiquel.

### (5) Efectivo y depósitos en bancos

El detalle de los saldos incluidos bajo efectivo y depósitos en bancos y su conciliación con el estado de flujos de efectivo al cierre de cada ejercicio es el siguiente:

	2022 M\$	2021 M\$
Depósito a plazo	6.323.940	-
Depósitos en bancos nacionales	532.769	2.547.985
Totales – Efectivo y depósitos en bancos	<u>6.856.709</u>	<u>2.547.985</u>

**SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

**(6) Créditos y cuentas por cobrar a clientes**

**(a) Composición de cuentas por cobrar a clientes**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad presenta una cartera de contratos de leasing de acuerdo al siguiente detalle:

Al 31 de diciembre de 2022	Activos antes de provisiones			Provisiones constituidas			Activo Neto M\$
	Cartera normal M\$	Cartera en incumplimiento M\$	Total M\$	Cartera Normal M\$	Cartera en incumplimiento M\$	Total M\$	
Colocaciones comerciales:							
Cuentas por cobrar a clientes	22.195.320	1.803.623	23.998.943	(121.441)	(276.615)	(398.056)	23.600.887
Totales	<u>22.195.320</u>	<u>1.803.623</u>	<u>23.998.943</u>	<u>(121.441)</u>	<u>(276.615)</u>	<u>(398.056)</u>	<u>23.600.887</u>
Al 31 de diciembre de 2021							
Colocaciones comerciales:							
Cuentas por cobrar a clientes	23.361.190	1.514.950	24.876.140	(119.757)	(153.519)	(273.276)	24.602.864
Totales	<u>23.361.190</u>	<u>1.514.950</u>	<u>24.876.140</u>	<u>(119.757)</u>	<u>(153.519)</u>	<u>(273.276)</u>	<u>24.602.864</u>

**(b) Resumen del movimiento de provisiones constituidas – Colocaciones vivienda**

La Sociedad tiene como giro exclusivo el otorgamiento de contratos de leasing habitacional, razón por la cual el 100% de la cartera corresponde a contratos de arriendo con promesa de compraventa sobre viviendas.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad presenta las siguientes provisiones:

	2022			2021		
	Cartera Normal M\$	Cartera en Incumplimiento M\$	Total M\$	Cartera Normal M\$	Cartera en Incumplimiento M\$	Total M\$
Saldo al 1 de enero	(119.757)	(153.519)	(273.276)	(133.818)	(220.619)	(354.437)
Cambios sin reclasificación	(40.676)	(131.297)	(171.973)	6.200	4.841	11.041
Cambios con reclasificación	-	-	-	-	-	-
Normal a incumplimiento	62.835	(255.888)	(193.053)	(87.863)	29.608	(58.255)
Incumplimiento a normal	(28.103)	36.526	8.423	89.400	(6.414)	82.986
Pago de créditos	4.260	6.207	10.467	6.324	11.121	17.445
Aplicación de castigos	-	221.356	221.356	-	27.944	27.944
Saldo al 31 de diciembre	<u>(121.441)</u>	<u>(276.615)</u>	<u>(398.056)</u>	<u>(119.757)</u>	<u>(153.519)</u>	<u>(273.276)</u>

**SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(6) **Créditos y cuentas por cobrar a clientes, continuación**

(c) **Colocaciones para vivienda y sus provisiones constituidas por días de mora**

Las colocaciones por contratos de leasing financiero al 31 de diciembre de 2022 y 2021 presentan los siguientes días de mora:

**Al 31 de diciembre de 2022**

Colocaciones para vivienda:	Días de mora al cierre del año					Total M\$
	0 M\$	1 a 29 M\$	30 a 59 M\$	60 a 89 M\$	>=90 M\$	
PVG <= 40%	16.108.889	3.023.363	1.845.620	1.217.448	1.803.623	23.998.943
<b>Totales</b>	<b>16.108.889</b>	<b>3.023.363</b>	<b>1.845.620</b>	<b>1.217.448</b>	<b>1.803.623</b>	<b>23.998.943</b>

Provisiones constituidas:	Días de mora al cierre del año					Total M\$
	0 M\$	1 a 29 M\$	30 a 59 M\$	60 a 89 M\$	>=90 M\$	
PVG <= 40%	(47.526)	(24.626)	(25.348)	(23.941)	(276.615)	(398.056)
<b>Totales</b>	<b>(47.526)</b>	<b>(24.626)</b>	<b>(25.348)</b>	<b>(23.941)</b>	<b>(276.615)</b>	<b>(398.056)</b>

**Al 31 de diciembre de 2021**

Colocaciones para vivienda:	Días de mora al cierre del año					Total M\$
	0 M\$	1 a 29 M\$	30 a 59 M\$	60 a 89 M\$	>=90 M\$	
PVG <= 40%	18.200.857	2.749.139	1.524.713	886.481	1.514.950	24.876.140
<b>Totales</b>	<b>18.200.857</b>	<b>2.749.139</b>	<b>1.524.713</b>	<b>886.481</b>	<b>1.514.950</b>	<b>24.876.140</b>

Provisiones constituidas:	Días de mora al cierre del año					Total M\$
	0 M\$	1 a 29 M\$	30 a 59 M\$	60 a 89 M\$	>=90 M\$	
PVG <= 40%	(53.856)	(24.075)	(23.482)	(18.344)	(153.519)	(273.276)
<b>Totales</b>	<b>(53.856)</b>	<b>(24.075)</b>	<b>(23.482)</b>	<b>(18.344)</b>	<b>(153.519)</b>	<b>(273.276)</b>

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(6) Créditos y cuentas por cobrar a clientes, continuación

(c) Colocaciones para vivienda y sus provisiones constituidas por días de mora, continuación

Al 31 de diciembre de 2022	Activos antes de provisiones			Provisiones constituidas			Activo Neto M\$
	Cartera normal M\$	Cartera en incumplimiento M\$	Total M\$	Cartera normal M\$	Cartera en incumplimiento M\$	Total M\$	
Colocaciones para vivienda:							
0 días	16.108.889	-	16.108.889	(47.526)	-	(47.526)	16.061.363
1 a 29 días	3.023.363	-	3.023.363	(24.626)	-	(24.626)	2.998.737
30 a 59 días	1.845.620	-	1.845.620	(25.348)	-	(25.348)	1.820.272
60 a 89 días	1.217.448	-	1.217.448	(23.941)	-	(23.941)	1.193.507
Más de 90 días	-	1.803.623	1.803.623	-	(276.615)	(276.615)	1.527.008
Totales	22.195.320	1.803.623	23.998.943	(121.441)	(276.615)	(398.056)	23.600.887

Al 31 de diciembre de 2021	Activos antes de provisiones			Provisiones constituidas			Activo Neto M\$
	Cartera normal M\$	Cartera en incumplimiento M\$	Total M\$	Cartera normal M\$	Cartera en incumplimiento M\$	Total M\$	
Colocaciones para vivienda:							
0 días	18.200.857	-	18.200.857	(53.856)	-	(53.856)	18.147.001
1 a 29 días	2.749.139	-	2.749.139	(24.075)	-	(24.075)	2.725.064
30 a 59 días	1.524.713	-	1.524.713	(23.482)	-	(23.482)	1.501.231
60 a 89 días	886.481	-	886.481	(18.344)	-	(18.344)	868.137
Más de 90 días	-	1.514.950	1.514.950	-	(153.519)	(153.519)	1.361.431
Totales	23.361.190	1.514.950	24.876.140	(119.757)	(153.519)	(273.276)	24.602.864

**SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

**(6) Créditos y cuentas por cobrar a clientes, continuación**

**(c) Operaciones de leasing**

Las colocaciones por contratos de leasing financiero al 31 de diciembre de 2022 y 2021 presentan los siguientes plazos restantes para su vencimiento:

	<b>Cuentas por cobrar M\$</b>	<b>Intereses diferidos M\$</b>	<b>Saldo neto por cobrar M\$</b>
<b>31-12-2022</b>			
Vencimiento:			
A la vista	412.315	-	412.315
Hasta un mes	391.807	(109.495)	282.312
Más de un mes hasta tres meses	776.723	(218.811)	557.912
Más de tres meses hasta un año	3.444.899	(983.205)	2.461.694
Más de un año hasta tres años	8.599.137	(2.568.427)	6.030.710
Más de tres años hasta cinco años	7.258.841	(2.389.961)	4.868.880
Más de cinco años	15.582.334	(6.197.214)	9.385.120
	<u>36.466.056</u>	<u>(12.467.113)</u>	<u>23.998.943</u>
Total operaciones de leasing			
	<u>36.466.056</u>	<u>(12.467.113)</u>	<u>23.998.943</u>
<b>31-12-2021</b>			
Vencimiento:			
A la vista	347.543	-	347.543
Hasta un mes	485.223	(108.348)	376.875
Más de un mes hasta tres meses	861.497	(229.980)	631.517
Más de tres meses hasta un año	3.499.709	(1.013.630)	2.486.079
Más de un año hasta tres años	8.445.617	(2.652.296)	5.793.321
Más de tres años hasta cinco años	7.323.901	(2.483.983)	4.839.918
Más de cinco años	17.492.229	(7.091.342)	10.400.887
	<u>38.455.719</u>	<u>(13.579.579)</u>	<u>24.876.140</u>
Total operaciones de leasing			
	<u>38.455.719</u>	<u>(13.579.579)</u>	<u>24.876.140</u>

**(7) Instrumentos de inversión disponibles para la venta**

El detalle de los instrumentos que la Sociedad ha designado como inversiones disponibles para la venta es el siguiente:

	<b>2022 M\$</b>	<b>2021 M\$</b>
Otros instrumentos fiscales (*)	<u>11.584.904</u>	<u>11.085.715</u>
Total de instrumentos de inversión disponible para la venta	<u>11.584.904</u>	<u>11.085.715</u>

(\*) El saldo corresponde a bonos emitidos por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) por concepto subsidio leasing habitacional, considerados a su valor razonable.

(\*) Al 31 de diciembre de 2022, la cartera de instrumentos disponibles para la venta incluye una ganancia no realizada antes de impuestos por ajustes a valor de mercado de M\$206.584 (pérdida de M\$19.650 al 31 de diciembre de 2021). Dicha utilidad se presenta en el estado de cambio en patrimonio.



**SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

**(8) Impuestos**

**(a) Impuestos corrientes**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los impuestos corrientes se presentan en el estado de situación financiera según el siguiente detalle:

<b>Activos</b>	<b>2022</b> <b>M\$</b>	<b>2021</b> <b>M\$</b>
Pagos provisionales mensuales	669.480	373.934
Activo por impuesto corriente	<u>669.480</u>	<u>373.934</u>
<b>Pasivos</b>	<b>2022</b> <b>M\$</b>	<b>2021</b> <b>M\$</b>
Provisión impuesto renta	(340.076)	(491.225)
Pasivo por impuesto corriente	<u>(340.076)</u>	<u>(491.225)</u>
Activo (Pasivo) por impuestos corrientes	<u>329.404</u>	<u>(117.291)</u>

**(b) Activos y pasivos por impuestos diferidos**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el detalle de los saldos por impuestos diferidos, es el siguiente:

<b>Activos por Impuestos diferidos</b>	<b>2022</b> <b>M\$</b>	<b>2021</b> <b>M\$</b>
Bienes dados en leasing	3.307.504	3.313.590
Otras provisiones	474.664	354.828
Bonos subordinados	386.961	3.055.037
Contratos de leasing	107.475	73.784
Inversiones financieras disponibles para la venta	(55.778)	5.307
Intereses y reajustes suspendidos	22.986	-
Intereses y reajustes devengados	11.701	7.809
Total activo por impuestos diferidos	<u>4.255.513</u>	<u>6.810.355</u>
<b>Pasivos por impuestos diferidos</b>	<b>2022</b> <b>M\$</b>	<b>2021</b> <b>M\$</b>
Depreciación bienes en leasing	(4.321.122)	(4.368.732)
Totales pasivos por impuestos diferidos	<u>(4.321.122)</u>	<u>(4.368.732)</u>

**SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

**(8) Impuestos, continuación**

**(c) Resultado por impuestos**

El efecto del gasto tributario durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 y 2021, se compone de los siguientes conceptos:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Gastos por impuesto a la renta:		
Impuesto año corriente	(340.076)	(491.226)
Reajuste Impto. Renta Art. 72	(3.904)	(2.523)
Efecto año anterior	5.035	(156.463)
Cargo por impuestos diferidos:		
Origenación y reverso de diferencias temporarias	<u>(2.449.822)</u>	<u>429.909</u>
Cargo neto a resultados por impuesto a la renta	<u><u>(2.788.767)</u></u>	<u><u>(220.303)</u></u>

**(d) Conciliación de la tasa de impuesto efectiva**

	Utilidad antes de impuesto	2022		Utilidad antes de impuesto	2021	
		Tasa de impuesto %	Monto M\$		Tasa de impuesto %	Monto M\$
Utilidad (Pérdida) antes de impuesto	4.236.665	27,00	(1.143.899)	2.488.412	27,00	(671.871)
Diferencias permanentes		(40,90)	1.732.972		(26,02)	647.601
Efecto impuesto año anterior		0,00	1.131		6,398	(158.986)
Otras diferencias permanentes		79,80	(3.378.971)		1,499	(37.047)
Ajuste saldo inicial (*)			<u>-</u>			<u>-</u>
Subtotal tasa efectiva ingreso por impuesto a la renta año corriente		65,80	<u>(2.278.767)</u>		8,85	<u>(220.303)</u>
Total ingreso por impuesto renta			<u><u>(2.788.767)</u></u>			<u><u>(220.303)</u></u>

(\*) Ajuste saldo inicial corresponde al reconocimiento del activo por impuesto diferido originado por la aplicación del beneficio tributario DFL2 asociado a la cartera de leasing.

**SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

**(9) Otros activos**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, bajo este rubro se presenta los siguientes conceptos:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Bonos Subordinados (a)	701.775	701.775
Subsidio SERVIU por cobrar (b)	451.925	362.258
Documentos por cobrar (d)	225.533	242.026
Bienes recuperados de leasing para la venta (c)	73.407	79.605
Gastos pagados por anticipado (e)	11.467	14.667
Comisiones y gastos por recuperar (f)	1.925	19.578
Otros	-	100
	<hr/>	<hr/>
Total otros activos	<u>1.466.032</u>	<u>1.420.009</u>

- (a)** La Sociedad ha adquirido dos Bonos Subordinados emitidos por patrimonios separados cuyos activos subyacentes corresponden a contratos de leasing habitacional originados o adquiridos por Scotia Azul Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A., estos bonos se registran de acuerdo con lo señalado en la Nota 2(i), y sus fechas de vencimiento son 2025 y 2026, de acuerdo con el siguiente detalle:

<b>Fecha de inicio</b>	<b>Nemotécnico</b>	<b>Fecha final</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
			<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
06-06-2002	BSABN-CBH	31-03-2025	4.590.746	4.590.745
29-09-2004	BINTS-BB	10-11-2026	6.410.892	5.263.968
			<hr/>	<hr/>
Subtotales			11.001.638	9.854.713
Provisión por deterioro			<u>(10.299.863)</u>	<u>(9.152.938)</u>
			<hr/>	<hr/>
Total de bonos subordinados			<u>701.775</u>	<u>701.775</u>

- (b)** Corresponde a subsidio por cobrar antigua modalidad y subsidio buen pagador.
- (c)** Corresponde al valor de las viviendas propias colocadas en leasing, recuperadas con sentencia judicial de término de contrato de leasing.
- (d)** Corresponde a documentos por cobrar por venta de bienes recuperados.
- (e)** Corresponde a gastos diferidos asociados a la cartera de leasing.
- (f)** Corresponden a comisiones por cobrar a patrimonios separados.

**SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

**(10) Obligaciones con bancos**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el detalle de las obligaciones con bancos es el siguiente:

<b>2022</b>	<b>Vencimiento hasta un año M\$</b>	<b>Vencimiento a más de un año M\$</b>	<b>Total M\$</b>
Bancos:			
Scotiabank Chile	3.367.237	7.812.332	11.179.569
Totales de obligaciones con bancos	<u>3.367.237</u>	<u>7.812.332</u>	<u>11.179.569</u>
<b>2021</b>	<b>Vencimiento hasta un año M\$</b>	<b>Vencimiento a más de un año M\$</b>	<b>Total M\$</b>
Bancos:			
Scotiabank Chile	3.246.643	7.896.856	11.143.499
Totales de obligaciones con bancos	<u>3.246.643</u>	<u>7.896.856</u>	<u>11.143.499</u>

Corresponden a pagarés reajustables, los cuales devengan intereses a una tasa promedio anual de un 3,12% para el año 2022 y 2021, con vencimientos renovables entre 4 y 10 años.

**(11) Otras obligaciones financieras**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, a Sociedad presenta la siguiente información:

	<b>2022 M\$</b>	<b>2021 M\$</b>
Otras obligaciones financieras	84	74
Totales de otras obligaciones financieras	<u>84</u>	<u>74</u>

**(12) Provisiones**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el detalle provisiones es el siguiente:

	<b>2022 M\$</b>	<b>2021 M\$</b>
Provisión contingencia contratos (*)	1.533.777	1.067.928
Provisión dividendo mínimo	434.369	680.433
Provisión incobrable subsidio SERVIU por cobrar	204.346	224.810
Otras provisiones	59.233	44.466
Totales provisiones	<u>2.231.725</u>	<u>2.017.637</u>

(\*) Corresponden a la provisión por contratos de ahorros metódicos.

**SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

**(12) Provisiones, continuación**

El movimiento de las provisiones es el siguiente:

	Provisión dividendo mínimo M\$	Provisión contingencia contratos M\$	Provisión Incobrable subsido SERVIU por cobrar M\$	Otras Provisiones M\$	Total M\$
Saldo al 1 de enero de 2022	680.433	1.067.928	224.810	44.466	2.017.637
Provisiones constituidas	434.369	1.149.830	31.745	655.865	2.271.809
Aplicación de provisiones	-	(683.981)	-	(641.098)	(1.325.079)
Liberación de provisiones	(680.433)	-	(52.209)	-	(732.642)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	434.369	1.533.777	204.346	59.233	2.231.725
Saldo al 1 de enero de 2021	1.805.836	879.945	148.148	23.648	2.857.577
Provisiones constituidas	680.433	655.337	76.662	54.577	1.467.009
Aplicación de provisiones	-	(467.354)	-	(33.759)	(501.113)
Liberación de provisiones	(1.805.836)	-	-	-	(1.805.836)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	680.433	1.067.928	224.810	44.466	2.017.637

**(13) Otros pasivos**

	2022 M\$	2021 M\$
Cuentas y documentos por pagar	120.745	332.633
Ingresos percibidos por adelantado	18.430	20.146
Otros pasivos	183	198
Totales de otros pasivos	139.358	352.977

**(14) Contingencias, compromisos y responsabilidades**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 no existen contingencias, compromisos y responsabilidades que revelar.

## SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

### (15) Patrimonio

#### (a) Dividendos mínimos

De acuerdo con lo establecido en la Ley N°18.046, salvo acuerdo diferente adoptado en la Junta General de Accionistas por la unanimidad de las acciones emitidas, cuando exista utilidad neta deberá destinarse a lo menos el 30% de la misma al reparto de dividendos.

En el año 2022 y 2021 la Sociedad ha provisionado como dividendos mínimos M\$434.369 y M\$680.433, respectivamente en función a la normativa vigente.

#### (b) Capital suscrito y pagado

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el capital suscrito y pagado asciende a M\$2.309.048, representado por 457.934 acciones sin valor nominal. La distribución de accionistas de la Sociedad es la siguiente:

	Número de acciones	% de participación
<b>2022</b>		
Accionistas:		
Scotiabank Chile	446.448	97,49
Conavicoop, Cooperativa Abierta de Vivienda	11.486	2,51
Totales	<u>457.934</u>	<u>100,00</u>
<b>2021</b>		
Accionistas:		
Scotiabank Chile	446.448	97,49
Conavicoop, Cooperativa Abierta de Vivienda	11.486	2,51
Totales	<u>457.934</u>	<u>100,00</u>

#### (c) Dividendos pagados y reservas

En junta de accionistas de la Sociedad con fecha 25 de marzo del 2022 se acordó no distribuir dividendos por las utilidades obtenidas en el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2021.

En junta de accionistas de la Sociedad con fecha 23 de marzo del 2021 se acordó no distribuir dividendos por las utilidades obtenidas en el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2020

**SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

**(15) Patrimonio, continuación**

**(d) Patrimonio contable**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el detalle del capital, reservas, cuentas de valoración y utilidades retenidas atribuibles a los tenedores patrimoniales, es el siguiente:

(i) Atribuible a tenedores patrimoniales

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Capital pagado	<u>2.309.048</u>	<u>2.309.048</u>
Totales capital pagado	<u><u>2.309.048</u></u>	<u><u>2.309.048</u></u>

(ii) Reservas

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Reservas (*)	<u>(104.239)</u>	<u>-</u>
Totales reservas	<u><u>(104.239)</u></u>	<u><u>-</u></u>

(\*) Corresponde a aplicación de suspenso de intereses y reajuste, según Compendio de Normas Contables, que entró en vigencia a contar del 1 de enero de 2022.

(iii) Cuentas de valoración

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Saldo al 1 de enero	(14.344)	1.327.615
Inversiones disponibles para la venta	226.233	(1.838.301)
Impuesto diferido	<u>(61.083)</u>	<u>496.342</u>
Saldo al 31 de diciembre	<u><u>150.806</u></u>	<u><u>(14.344)</u></u>

(iv) Utilidades retenidas

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Utilidades retenidas ejercicios anteriores	26.172.014	22.778.502
Reverso dividendos mínimos ejercicio anterior	<u>680.433</u>	<u>1.805.836</u>
Subtotal resultados integrales del ejercicio	26.852.447	24.584.338
Utilidad del ejercicio	1.447.898	2.268.109
Menos: provisión dividendos mínimos	<u>(434.369)</u>	<u>(680.433)</u>
Totales utilidades retenidas	<u><u>27.865.976</u></u>	<u><u>26.172.014</u></u>

**SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

**(16) Intereses y reajustes**

Los ingresos y gastos por intereses y reajustes que se muestran en el estado de resultados corresponden a los siguientes:

**2022**

<b>Ingresos</b>	<b>Intereses M\$</b>	<b>Reajustes M\$</b>	<b>Total M\$</b>
Colocaciones para vivienda	2.296.552	3.034.382	5.330.934
Instrumentos de inversión	309.372	1.407.775	1.717.147
Depósito a plazo	233.982	-	233.982
Otros activos (Bonos Subordinados)	437.624	709.301	1.146.925
Totales ingresos por intereses y reajustes	<u>3.277.530</u>	<u>5.151.458</u>	<u>8.428.988</u>
<b>Gastos</b>			
Obligaciones con bancos	<u>(389.834)</u>	<u>(1.401.694)</u>	<u>(1.791.528)</u>
Totales gastos por intereses y reajustes	<u>(389.834)</u>	<u>(1.401.694)</u>	<u>(1.791.528)</u>
Ingresos netos de intereses y reajustes	<u>2.887.696</u>	<u>3.749.764</u>	<u>6.637.460</u>

Con fecha 1 de enero de 2022, entró en vigencia el nuevo Compendio de Normas Contables emitido por la CMF, el cual impactó el criterio de reconocimiento de intereses y reajustes de la cartera, suspendiendo el devengo a los 90 días de mora. En el periodo finalizado al 31 de diciembre del 2022 el efecto asciende a M\$146.948.

**2021**

<b>Ingresos</b>	<b>Intereses M\$</b>	<b>Reajustes M\$</b>	<b>Total M\$</b>
Colocaciones para vivienda	2.345.155	1.637.278	3.982.433
Instrumentos de inversión	303.949	715.130	1.019.079
Otros activos (Bonos Subordinados)	355.858	315.124	670.982
Totales ingresos por intereses y reajustes	<u>3.004.962</u>	<u>2.667.532</u>	<u>5.672.494</u>
<b>Gastos</b>			
Obligaciones con bancos	<u>(567.121)</u>	<u>(917.007)</u>	<u>(1.484.128)</u>
Totales gastos por intereses y reajustes	<u>(567.121)</u>	<u>(917.007)</u>	<u>(1.484.128)</u>
Ingresos netos de intereses y reajustes	<u>2.437.841</u>	<u>1.750.525</u>	<u>4.188.366</u>



**SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

**(17) Comisiones**

Durante el ejercicio al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad presenta los siguientes ingresos y gastos por comisiones:

**(a) Ingresos por comisiones**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Comisiones por administración de contratos	12.966	14.378
Totales	<u>12.966</u>	<u>14.378</u>

**(b) Gastos por comisiones**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Otras comisiones	-	-
Totales	<u>-</u>	<u>-</u>
Total ingresos y gastos por comisiones	<u>12.966</u>	<u>14.378</u>

**(18) Resultado de operaciones financieras**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad no registra resultado por operaciones financieras.

**(19) Otros ingresos y gastos operacionales**

**(a) Otros ingresos operacionales**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el detalle de "Otros ingresos operacionales" corresponde a lo siguiente:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Utilidad por venta de bienes recuperados de leasing	400.033	235.965
Viviendas recuperadas por sentencias judiciales	161.172	114.573
Recuperación bienes castigados	145.608	94.996
Recuperación subvención prima de cesantía	80.356	-
Recuperación de gastos operacionales	57.443	36.128
Recuperación provisión SERVIU	52.209	-
Otros ingresos operacionales	27.432	24.264
Comisión Administración de Seguros	-	15.969
Totales de otros ingresos operacionales	<u>924.253</u>	<u>521.895</u>

**SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

**(19) Otros ingresos y gastos operacionales, continuación**

**(b) Otros gastos operacionales**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el detalle de otros gastos operacionales corresponde a lo siguiente:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Provisión por deterioro	(1.146.925)	(670.982)
Provisión contingencia contratos	(1.144.605)	(655.863)
Contribuciones por sobre tasas	(101.613)	-
Gastos en bienes recuperados	(49.215)	(31.615)
Gastos seguro cuenta Minvu	(38.258)	(39.544)
Provisión Subsidio SERVIU	(31.746)	(76.662)
Castigo de bienes recuperados	(21.094)	(130.943)
Castigos operacionales	(1.560)	-
Otros gastos	(943)	(1.232)
	<u>(2.535.959)</u>	<u>(1.606.841)</u>
Total otros gastos operacionales		

**(20) Provisiones por riesgo de crédito**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el detalle de las provisiones por riesgo de crédito corresponde a lo siguiente:

<b>2022</b>	<b>Cartera normal</b>	<b>Cartera en</b>	<b>Total</b>
	<b>M\$</b>	<b>incumplimiento</b>	<b>M\$</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Constitución de provisiones:			
Provisiones individuales	-	-	-
Provisiones grupales	(24.494)	(369.112)	(393.606)
	<u>(24.494)</u>	<u>(369.112)</u>	<u>(393.606)</u>
Resultado por constitución de provisiones			
Liberación de provisiones:			
Provisiones individuales	-	-	-
Provisiones grupales	21.395	17.346	38.741
	<u>21.395</u>	<u>17.346</u>	<u>38.741</u>
Resultado por liberación de provisiones			
Recuperación de activos castigados	-	-	-
	<u>(3.099)</u>	<u>(351.766)</u>	<u>(354.865)</u>
Resultado neto			

**SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

**(20) Provisiones por riesgo de crédito, continuación**

2021	Cartera normal M\$	Cartera en incumplimiento M\$	Total M\$
Constitución de provisiones:			
Provisiones individuales	-	-	-
Provisiones grupales	(15.130)	(118.696)	(133.826)
Resultado por constitución de provisiones	(15.130)	(118.696)	(133.826)
Liberación de provisiones:			
Provisiones individuales	-	-	-
Provisiones grupales	3.255	-	3.255
Resultado por liberación de provisiones	3.255	-	3.255
Recuperación de activos castigados	-	-	-
Resultado neto	(11.975)	(118.696)	(130.571)

**(21) Remuneraciones y gastos de personal**

La Sociedad no cuenta con personal contratado en los ejercicios terminados al 31 de diciembre del 2022 y 2021.

**SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

**(22) Gastos de administración**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el detalle los gastos de administración corresponde a lo siguiente:

**(a) No relacionados**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Patentes	(156.076)	(147.749)
Gastos judiciales y notariales	(115.084)	(84.691)
Gastos de informática y comunicaciones	(97.360)	(82.646)
Honorarios por servicios profesionales	(27.742)	(16.498)
Otros gastos generales de administración	(20.058)	(7.825)
Otros impuestos	(3.200)	(4.547)
Contribuciones de bienes raíces	-	(125.853)
	<hr/>	<hr/>
Subtotal	<u>(419.520)</u>	<u>(469.809)</u>

**(b) Relacionados**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Asesorías administrativas Scotiabank Chile	(23.174)	(20.864)
Arriendos de oficina y gastos comunes Scotiabank Chile	(3.548)	(7.289)
Administración y Custodia Scotia Corredora de Bolsa Chile Ltda.	(948)	(853)
	<hr/>	<hr/>
Subtotal	<u>(27.670)</u>	<u>(29.006)</u>
Totales	<u>(447.190)</u>	<u>(372.962)</u>

**(23) Operaciones con partes relacionadas**

El Artículo N°89 de la Ley sobre Sociedades Anónimas, que se aplica también a los bancos, establece que cualquier operación con una parte relacionada debe efectuarse en condiciones de equidad, similares a las que habitualmente prevalecen en el mercado.

Por otra parte, el Artículo N°84 de la Ley General de Bancos, establece límites para los créditos que pueden otorgarse a partes relacionadas y la prohibición de otorgar créditos a los directores, gerentes o apoderados generales de Banco.

## SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

### (23) Operaciones con partes relacionadas, continuación

#### (a) Transacciones y saldos con partes relacionadas

Las siguientes transacciones fueron efectuadas con entidades relacionadas al 31 de diciembre de 2022 y 2021:

					Movimientos del año		
Sociedad	Rut	Moneda	Naturaleza de la relación	Descripción de la relación	Activo M\$	Pasivo M\$	Efecto en resultados (cargo)/abono M\$
<b>2022</b>							
Scotiabank Chile	97.018.001-1	\$	Matriz	Cta Corriente	532.769	-	-
				Depósito a plazo	6.323.940	-	233.982
				Obligaciones con Banco	-	11.179.569	(1.791.528)
				Servicios	-	-	(23.174)
				Arriendo	-	-	(3.548)
Scotia Corredora de Bolsa Chile Ltda.	96.535.720-3	\$	Coligada	Administración y custodia	-	84	(948)
<b>2021</b>							
Movimientos del año							
Sociedad	Rut	Moneda	Naturaleza de la relación	Descripción de la relación	Activo M\$	Pasivo M\$	Efecto en resultados (cargo)/abono M\$
Scotiabank Chile	97.018.001-1	\$	Matriz	Cta Corriente	2.547.985	-	-
				Obligaciones con Banco	-	(11.143.499)	(1.484.128)
				Servicios	-	-	(20.864)
				Arriendo	-	-	(7.289)
Scotia Corredora de Bolsa Chile Ltda.	96.535.720-3	\$	Coligada	Administración y custodia	-	-	(853)

Todas las transacciones detalladas se han realizado en las condiciones normales de mercado para este tipo de operaciones.

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, no se han celebrado otros contratos con partes relacionadas por transacciones distintas a las operaciones habituales del giro.

#### (b) Pagos al personal clave de la Gerencia

Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, la Sociedad no cuenta con personal contratado.

## SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

### (24) Valor razonable

A continuación se detallan los métodos utilizados para la estimación del valor razonable de los instrumentos financieros:

#### (a) Instrumentos financieros, negociación y disponible para la venta

A continuación, se resumen los valores razonables de los principales activos y pasivos financieros, incluyendo aquellos que en el Estado de Situación Financiera no se presentan a su valor razonable. Los valores que se muestran en esta nota no pretenden estimar el valor de los activos generadores de ingresos de la sociedad ni anticipar sus actividades futuras.

Se entiende por valor razonable de un activo o pasivo a una fecha determinada, como aquel importe por el que podría ser entregado o liquidado, respectivamente, en una transacción de partes interesadas, debidamente informados, en condiciones de independencia mutua. La referencia más objetiva y habitual del valor razonable de un activo o pasivo es el precio que pagaría por él en un mercado organizado, transparente y profundo ("precio de cotización" o "precio de mercado"), es decir, un mercado abierto.

Cuando los activos o pasivos no se negocian en un mercado abierto, o bien, no se registran transacciones exactamente iguales, se recurre a estimar razonablemente su valor por medio de la aproximación que signifique transacciones recientes de instrumentos análogos, y por medio de modelos matemáticos suficientemente contrastados por la comunidad financiera internacional. El modelo más utilizado corresponde al método del valor presente de los flujos específicos del activo o pasivo, descontados a una tasa que recoge los principales riesgos específicos que conllevan la materialización de esos flujos. En virtud de ello, es importante consignar que dadas las propias limitaciones del modelo de valorización y las inexactitudes en los supuestos utilizados, pueden dar lugar a que el valor razonable así estimado de un activo o un pasivo no coincida exactamente con el precio al que el activo o pasivo podría ser entregado o liquidado en la fecha de valorización.

El valor razonable estimado de los activos y pasivos financieros es el siguiente:

2022	Valor libro M\$	Valor razonable estimado M\$	Valor razonable estimado		
			Nivel 1 M\$	Nivel 2 M\$	Nivel 3 M\$
<b>Activos</b>					
Efectivo y depósitos en bancos	6.856.709	6.856.709	6.856.709	-	-
Créditos y cuentas por cobrar	23.600.887	27.716.123	-	-	27.716.123
Instrumentos de inversión disponibles para la venta	11.584.904	11.584.904	-	-	11.584.904
Instrumentos de inversión hasta el vencimiento	701.775	701.775	-	-	701.775
Totales	42.744.275	46.859.511	6.856.709	-	40.002.802
<b>Pasivos</b>					
Obligaciones con bancos	11.179.569	11.559.534	-	-	11.559.534
Totales	11.179.569	11.559.534	-	-	11.559.534

**SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

**(24) Valor razonable, continuación**

**(a) Instrumentos financieros, negociación y disponible para la venta, continuación**

2021	Valor libro M\$	Valor razonable estimado M\$	Valor razonable estimado		
			Nivel 1 M\$	Nivel 2 M\$	Nivel 3 M\$
<b>Activos</b>					
Efectivo y depósitos en bancos	2.547.985	2.547.985	2.547.985	-	-
Créditos y cuentas por cobrar	24.602.864	31.906.842	-	-	31.906.842
Instrumentos de inversión disponibles para la venta	11.085.715	11.085.715	-	-	11.085.715
Instrumentos de inversión hasta el vencimiento	701.775	701.775	-	-	701.775
Totales	<u>38.938.339</u>	<u>46.242.317</u>	<u>2.547.985</u>	<u>-</u>	<u>43.694.332</u>
<b>Pasivos</b>					
Obligaciones con bancos	11.143.499	11.610.171	-	-	11.610.171
Totales	<u>11.143.499</u>	<u>11.610.171</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11.610.171</u>

A continuación, se detallan los supuestos utilizados en la determinación de los valores razonables de los activos y pasivos:

- (i) Para aquellos activos o pasivos cuyo valor en libros es diferente de su valor razonable, se ha calculado de la siguiente forma:
  - (i.1) Operaciones de corto plazo, con flujos de vencimiento inferior a 3 meses, sin riesgo de crédito o financiero significativo, se considera que su valor en libros refleja adecuadamente su valor razonable. Esta metodología aplica a:
    - Efectivo y depósitos en bancos.
- (ii) Para aquellos activos o pasivos que son contabilizados a valor de mercado, se mantiene su valor libro ya que se encuentra a su valor razonable. Ello aplica a:
  - Instrumentos de inversión disponibles para la venta.
  - Instrumentos de inversión hasta el vencimiento.

**(b) Medida del valor razonable y jerarquía**

Nivel 1: Los saldos considerados en este nivel corresponden a aquellos cuyos flujos de vencimiento no superan los 3 meses, en virtud de lo cual se considera que su valor de liquidación se corresponde con su valor en libros y a aquellos instrumentos financieros cuya valorización fue realizada sobre la base de precios de mercados, cotizados en mercados activos para la misma clase de instrumentos. Estos instrumentos financieros en la actualidad son contabilizados a su valor de razonable.

## SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

### (24) Valor razonable, continuación

#### (b) Medida del valor razonable y jerarquía, continuación

Nivel 2: Corresponde a aquellos instrumentos donde la determinación del precio para el descuento de sus flujos no se encuentra disponible directamente en el mercado, pero tienen su sustento en precios cotizados y sus inputs no son significativos o son sustentables en estudios estadísticos regresivos, en virtud de lo cual sus precios pueden ser extrapolados a partir de condiciones de mercado y elementos particulares del tipo de flujo.

Nivel 3: Corresponde a aquel valor razonable determinado por técnicas de valorización donde una porción significativa de los inputs no está basado en datos de mercado observables.

### (25) Administración del riesgo

Las políticas de administración de riesgos son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos de la Sociedad, como asimismo planificar, fijar límites y establecer controles de riesgo adecuados para monitorear los riesgos y cumplimiento de las políticas. Estas políticas son definidas por las Gerencias de Operaciones, Informática y Administración y Finanzas de la Casa Matriz de la Sociedad (Scotiabank Chile), siendo además aprobadas por el Directorio de dicha Casa Matriz.

El cumplimiento de estas políticas es verificado principalmente por la Gerencia de Riesgo y la Gerencia de Contraloría de la Casa Matriz. La Sociedad tiene políticas de mantener contratos formales y documentos con los clientes, partes relacionadas, comercios y proveedores de servicios, que establecen los términos y condiciones de los servicios a prestar o recibir.

Asimismo, la Sociedad ha desarrollado planes para la identificación y mitigación de los riesgos bajo una perspectiva de "Metodología para la Gestión Integrada de Riesgos", que considera las mejores prácticas internacionales al respecto. Es un proceso continuo que involucra a todo el personal de la Compañía, a los procesos de negocio y a agentes externos que participan en el negocio. Dentro de este modelo integral de riesgos, también se considera el riesgo operacional, seguridad informática y prevención del fraude.

#### (a) Modelo de riesgo de crédito

##### (i) Exposición al riesgo de crédito

En la atención a la naturaleza de los negocios de Scotia Azul Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A., estas políticas de riesgo son aplicables solo en aquella parte que tenga relación con sus activos y pasivos financieros específicos. De acuerdo con lo anterior, la exposición de la Sociedad al riesgo de crédito está asociada principalmente con los créditos y colocaciones incluidas en el rubro de Deudores comerciales y Otras Cuentas por Cobrar (colocaciones de leasing inmobiliario), donde se realizan evaluaciones grupales.



## SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

### (25) Administración del riesgo, continuación

#### (a) Modelo de riesgo de crédito, continuación

##### (i) Exposición al riesgo de crédito, continuación

La Sociedad administra el riesgo de crédito a través de la implementación de políticas y controles que se enmarcan en una estrategia global establecidas por su matriz Scotiabank Chile, donde se indican límites y modelos diferenciados en función de las características de los clientes y en función del entorno en el que opera.

La Sociedad determina su nivel de provisiones a través de modelos o métodos basados en el análisis grupal de los deudores. La evaluación grupal es utilizada para analizar un alto número de operaciones cuyos montos individuales son bajos. La Sociedad utiliza un modelo que determina la provisión basada en el concepto de pérdida esperada de un crédito.

##### (ii) Modelos de provisiones

El modelo de provisión de la Sociedad se basa en la obtención empírica de los parámetros de riesgo (PD, LGD y EAD) mediante la construcción de matrices de transición por Cadenas de Markov. Los actuales Modelos en producción contaron con la aprobación del Directorio de la Sociedad.

Los parámetros del Modelo Interno de Provisiones al cierre del 2022 son los siguientes:

Clientes	PD	LGD
Al Día	2,32%	
Tramo 1 - 29	6,77%	
Tramo 30 - 59	12,10%	10,35%
Tramo 60 - 89	16,11%	

Los deudores se clasifican según morosidad y su distribución es la siguiente:

Bucket de Mora	Distribución	Monto (M\$)
Al día	67,36%	73.732
Tramo 1 - 29	13,18%	58.066
Tramo 30 - 59	7,71%	39.122
Tramo 60 - 89	5,07%	31.740
Tramo 90 - 119	2,64%	85.354
Tramo 120 - 149	1,14%	36.575
Tramo 150 - 179	0,25%	8.021
Tramo 180 - 209	0,35%	9.234
Tramo 210 - 239	0,35%	10.425
Tramo 240 - 269	0,40%	8.770
Tramo 270 - 299	0,30%	8.269
Tramo 300 - 329	0,25%	5.519
Tramo 330 - 359	0,15%	4.901
Tramo 360 - 719	0,50%	11.261
Tramo 720 - 1079	0,35%	7.067

## SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

### (25) Administración del riesgo, continuación

#### (a) Modelo de riesgo de crédito, continuación

##### (ii) Modelos de provisiones, continuación

Al cierre de mes se lleva a cabo el cálculo de provisiones según el compendio de normas contables B1, donde se realiza la comparación entre el modelo interno vs la matriz estándar propuesta por la CMF para los contratos de leasing inmobiliario. Al cierre de diciembre 2021, el portafolio de Scotia Azul Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A. cerró con una provisión por concepto de Modelo Interno de M\$398.056 y M\$86.607 (M\$273.276 y M\$96.146 en 2021) por concepto de matriz estándar, alcanzando un Índice de Riesgo de 1.12%, para su registro contable.

#### (b) Riesgo de mercado

El riesgo de mercado se define como la pérdida potencial por cambios en los factores de mercado que inciden sobre la valuación o sobre los resultados esperados de las operaciones, como lo pueden ser las tasas de interés, tipos de cambio, índices de precios, índices, entre otros.

#### (c) Riesgo de precios

La Sociedad presenta dentro de su portafolio papeles de renta fija principalmente bonos MINVU.

##### (i) Exposiciones globales de mercado

Instrumentos a valor de mercado	2022 M\$	2021 M\$
Renta fija	11.584.904	11.085.715
Totales	17.884.904	11.085.715

##### (ii) Exposiciones sobre instrumentos de renta variable

Al 31 de diciembre de 2022 no existían posiciones propias de acciones.

##### (iii) Exposiciones sobre instrumentos de renta fija

Los riesgos sobre instrumentos de renta fija surgen de la posibilidad que posee la Sociedad de invertir su capital en papeles de renta fija y de las compras de instrumentos financieros, así como los bonos MINVU recibidos.

Instrumentos a valor de mercado	2022 M\$	2021 M\$
MINVU	11.584.904	11.085.715
Totales	11.584.904	11.085.715

## SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

### (25) Administración del riesgo, continuación

#### (c) Riesgo de precios, continuación

##### (iv) Exposiciones sobre instrumentos de renta fija por concentración

Emisores	2022 M\$	2021 M\$
Bonos MINVU	11.584.904	11.085.715
Totales	<u>11.584.904</u>	<u>11.085.715</u>

##### (v) Exposiciones sobre instrumentos forward

La Sociedad al día 31 de diciembre de 2022 y 2021 no presenta operaciones forward.

#### (d) Riesgo de tipo de cambio

El riesgo cambiario surge para las transacciones que operan en moneda extranjera o en forma internacional y mantiene activos tanto monetarios como no monetarios denominados en monedas distintas al peso chileno, como moneda funcional. El riesgo cambiario surge cuando el valor de transacciones futuras, activos y pasivos monetarios reconocidos y denominados en otras monedas, fluctúa debido a variaciones en los tipos de cambio. Se considera que la exposición cambiaria relacionada con activos y pasivos no monetarios es un componente del riesgo de precio de mercado y no riesgo cambiario.

Se produce por el movimiento en los tipos de cambio de las diferentes divisas en las que se tiene posición. Todas las posiciones en una divisa distinta a la divisa del balance generan riesgo de cambio. Los activos financieros típicos generadores de riesgo de cambio son las posiciones de contado y derivado cuyo subyacente sea un tipo de cambio.

#### (e) Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés surge de los efectos de fluctuaciones en los niveles vigentes de tasas de interés del mercado sobre el valor razonable de activos y pasivos financieros y flujo de efectivo futuro.

La Sociedad mide su sensibilidad al movimiento de tasa de interés mediante su (DV01) es decir, movimiento de 1 punto base en la tasa de interés.

## SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

### (25) Administración del riesgo, continuación

#### (e) Riesgo de tasa de interés, continuación

A continuación, se presenta la duración y sensibilidad al punto base del portafolio de la Sociedad:

Instrumentos	2022	
	Sensibilidad	Duración (días)
Bonos MINVU	11.584.904	3.811
Instituciones Financieras	-	-
Total instrumentos de renta fija	<u>11.584.904</u>	

#### (f) Riesgo de crédito

Corresponde al riesgo de que una de las partes del instrumento financiero pueda causar una pérdida financiera a la otra parte si incumple una obligación.

La Sociedad estructura niveles de riesgo de crédito colocando límites a la concentración de ese riesgo en términos de deudores individuales, grupos de deudores, segmento de industrias y países.

Tales riesgos son monitoreados permanentemente por la gerencia y los límites por deudor, grupos de deudores, productos, industria y país, son revisados al menos una vez al año y aprobados por el Directorio.

La exposición a los riesgos de crédito son administrados a través de análisis regulares de la capacidad de los deudores y potenciales deudores para cumplir con los pagos conforme con los términos contractuales de los préstamos.

La exposición al riesgo de crédito es mitigada obteniendo garantías reales y personales, pero una proporción significativa de esos créditos corresponden a préstamos de bajo monto otorgados a personas naturales, sin garantías.

**SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

**(25) Administración del riesgo, continuación**

**(f) Riesgo de crédito, continuación**

(i) Máxima exposición al riesgo de crédito

A continuación, se presenta la máxima exposición al riesgo de crédito para los distintos componentes del balance

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Contratos de leasing y cuentas por cobrar a clientes (antes de provisiones)	23.998.943	24.876.140
Instrumentos de inversión disponibles para la venta	11.584.904	11.085.715
Instrumentos de inversión mantenidos hasta el vencimiento	-	-
Otros activos	<u>1.466.032</u>	<u>1.420.009</u>
<b>Totales</b>	<u><b>37.049.879</b></u>	<u><b>37.381.864</b></u>

Un análisis de la concentración del riesgo de crédito de leasing para la vivienda se enfoca en personas naturales en la que se consideran variables comerciales como evaluación de renta, estabilidad laboral y/o permanencia comercial, entre otros. El detalle de las colocaciones comerciales es la siguiente:

	<b>2022</b>		<b>2021</b>	
	<b>Máxima exposición bruta M\$</b>	<b>Máxima exposición neta M\$</b>	<b>Máxima exposición bruta M\$</b>	<b>Máxima exposición neta M\$</b>
Contratos de leasing para la vivienda	<u>23.998.943</u>	<u>23.600.887</u>	<u>24.876.140</u>	<u>24.602.864</u>
<b>Totales</b>	<u><b>23.998.943</b></u>	<u><b>23.600.887</b></u>	<u><b>24.876.140</b></u>	<u><b>24.602.864</b></u>

**(g) Riesgo de liquidez**

Se define el riesgo de liquidez como la incapacidad de cumplir con sus obligaciones financieras de manera oportuna a precios razonables. Estas obligaciones financieras derivan de los compromisos de desembolsos de las inversiones comprometidas, así como los pagos derivados de contratos establecidos.

Entenderemos por riesgo de liquidez a la imposibilidad de:

- Cumplir oportunamente con las obligaciones contractuales.
- Liquidar posiciones sin pérdidas significativas.
- Evitar sanciones regulatorias por incumplimiento de índices normativos.

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(25) Administración del riesgo, continuación

(g) Riesgo de liquidez, continuación

Al 31 de diciembre 2022	Hasta 1 mes M\$	Hasta 3 meses M\$	Hasta 1 año M\$	Hasta el vcto M\$
Disponible	-	-	-	-
Bonos Securitizados	-	-	-	-
Bonos Vivienda	-	1.879	12.513	11.584.904
Totales	-	1.879	12.513	11.584.904

Al 31 de diciembre 2021	Hasta 1 mes M\$	Hasta 3 meses M\$	Hasta 1 año M\$	Hasta el vcto M\$
Disponible	-	-	-	-
Bonos Securitizados	-	-	-	9.854.713
Bonos Vivienda	-	935	10.364	11.085.715
Totales	-	935	10.364	20.940.428

Distinguimos dos fuentes de riesgo:

(i) Endógenas

Situaciones de riesgo derivadas de decisiones corporativas controlables.

- Alta liquidez alcanzada por una reducida base de activos líquidos.
- Baja diversificación o alta concentración de activos financieros y comerciales en términos de emisores, plazos y factores de riesgo.
- Efectos reputacionales corporativos adversos que se traduzcan en acceso no competitivo a financiamiento o falta de éste.

(ii) Exógenas

Situaciones de riesgo producto de movimientos de los mercados financieros no controlables.

- Movimientos extremos o correcciones/eventos no esperados en los mercados internacionales y local.
- Cambios regulatorios, intervenciones de la autoridad monetaria, entre otras.

Las exposiciones al riesgo de liquidez se producen por el descalce de plazos entre activos y pasivos de la Sociedad, es decir, la diferencia entre los flujos de vencimiento contractual de la cartera de la Sociedad. El riesgo de liquidez de la Sociedad se genera principalmente con el descalce de plazos de sus activos y pasivos.

## SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

### (25) Administración del riesgo, continuación

#### (h) Riesgo operacional

Es el riesgo que puede provocar pérdidas como resultado de errores humanos, procesos internos inadecuados o defectuosos, fallos en los sistemas y como consecuencia de acontecimientos externos. La política general Riesgo Operacional está basada en el concepto del buen gobierno, lo que se traduce que Scotiabank y sus filiales entienden que la buena gestión del riesgo operacional pasa por establecer metodologías y procedimientos que nos permitan identificar, evaluar y seguir los riesgos operacionales para establecer las medidas de control/mitigación para cada caso.

### (26) Securitización de activos

Durante el curso normal del negocio, la Sociedad vendió en forma definitiva y traspasó todos los riesgos relacionados a sociedades securitizadoras contratos de arrendamiento con promesa de compraventa garantizados por las respectivas propiedades. La Sociedad presta servicios de administración sobre esas carteras y ha adquirido los bonos securitizados subordinados que han emitido los patrimonios separados que se conformaron con las carteras cedidas. La Sociedad ha registrado estas ventas de carteras para efectos de securitización, de conformidad a las instrucciones emitidas por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras vigentes a esa fecha. Las ganancias o pérdidas en las transacciones se determinaron a la fecha de la transferencia con base en los valores de los activos vendidos y a la evaluación respecto de la retención o traspaso de los riesgos y beneficios asociados a dichos activos.

	30-09-2022 (*) P.S. N°2 Sudamericana M\$	30-09-2022 (*) P.S. N°2 Fintesa M\$
Activos:		
Activos circulantes	3.092.362	817.894
Otros activos	2.215.656	818.231
Totales activos	5.308.018	1.636.125
Pasivos:		
Pasivos circulantes	941.295	343.841
Pasivos a largo plazo	16.628.734	9.874.679
Excedentes del período (déficit)	(12.262.011)	(8.582.395)
Totales pasivos	5.308.018	1.636.125
Totales ingresos	415.018	149.985
Totales gastos	(1.447.287)	(1.530.410)
Déficit del ejercicio (**)	(1.032.269)	(1.380.425)

SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(26) Securitización de activos, continuación

	30-09-2021 (*) P.S. N°2 Sudamericana M\$	30-09-2021 (*) P.S. N°2 Fintesa M\$
Activos:		
Activos circulantes	3.256.254	1.758.993
Otros activos	3.029.684	1.755.784
Totales activos	<u>6.285.938</u>	<u>3.514.777</u>
Pasivos:		
Pasivos circulantes	1.157.797	1.712.572
Pasivos a largo plazo	14.610.909	8.554.421
Excedentes del período (déficit)	(9.482.768)	(6.752.216)
Totales pasivos	<u>6.285.938</u>	<u>3.514.777</u>
Totales ingresos	<u>411.842</u>	<u>291.815</u>
Totales gastos	<u>(1.313.916)</u>	<u>(786.291)</u>
Déficit del ejercicio (**)	<u>(902.074)</u>	<u>(494.476)</u>

(\*) Última Información publicada por la Comisión para el Mercado Financiero al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

(\*\*) Al 31 de agosto de 2020 la Administración de la Sociedad ha efectuado una evaluación de deterioro para los Bonos Subordinados, y como se señala en nota 9 a los Estados financieros, la Sociedad ajustó por deterioro el valor contable de dichos Bonos.

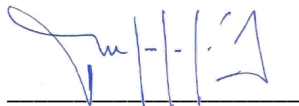


## SCOTIA AZUL SOCIEDAD DE LEASING INMOBILIARIO S.A.

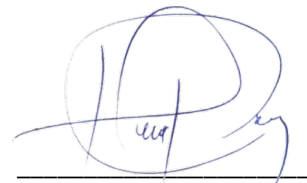
Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

### (27) Hechos posteriores

En opinión de la Administración de la Sociedad, entre el 1 de enero de 2023 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no han ocurrido hechos posteriores que pudieran tener un efecto significativo en las cifras en ellas presentadas, ni en la situación económica y financiera de la Sociedad.



Marcos Corbalán Aybar  
Gerente General



Paola Vera Nayán  
Contador General